



## **ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA D'OBRES SUBJECTES A RÈGIM DE COMUNICACIÓ PRÈVIA**

La competència municipal, pel que fa a la seva intervenció administrativa en els usos del sòl i en les llicències d'edificació, ho és per aconseguir el compliment estricte, tant de la legislació urbanística, com del planejament vigent.

Per desenvolupar aquesta competència, la intervenció municipal consisteix bàsicament en l'atorgament de les llicències d'obres i la resolució de les ordres d'execució.

L'article 179.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, preveu la possibilitat que, mitjançant l'aprovació d'una ordenança municipal, es pugui substituir la necessitat d'obtenció de la llicència, per una comunicació prèvia de la persona interessada, en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a fer. Tenint en compte aquesta regulació, així com la Directiva 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (Directiva de Serveis), la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, i l'ordenança municipal reguladora del lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici en l'àmbit territorial del Masnou, aprovada per aquest Ajuntament, hem de concloure, que per modificar el règim d'autorització no es requereix cap modificació de la llei, i que serà suficient aprovar les ordenances oportunes per tal d'adequar-s'hi.

A l'empara d'aquesta habilitació legal, l'Ajuntament del Masnou considera que, en general, tots aquells actes puntuals de manteniment de les edificacions i finques han d'estar sotmesos a un procediment administratiu més àgil que el de la concessió de llicència, ja que es tracta d'actes en que, per la seva poca complexitat tècnica, el control preventiu hauria de ser mínim, si bé, res impedeix que el control s'exerceixi a posteriori.

Per tal de donar resposta a aquests actes realitzats pels particulars, és convenient establir un règim de comunicació prèvia, exempta de tot el tràmit de llicència, que es regula mitjançant la present ordenança.

### **Article 1.- Objecte**

És objecte de la present ordenança regular aquelles obres que per la seva rellevància són susceptibles de ser sotmeses a un règim de comunicació sense necessitat d'estar subjectes a una prèvia llicència municipal, a l'empara de la facultat que ofereix als ajuntaments l'article 179.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Amb aquesta ordenança es pretén, fonamentalment, assolir una major eficàcia i una tramitació més ràpida mitjançant la simplificació de la documentació que s'ha d'aportar i la reducció del termini per iniciar les obres, així com determinar aquelles obres que resten subjectes al règim d'autorització.

Les normes d'aquesta ordenança s'interpretaran segons el seu sentit literal, sempre d'acord amb la normativa urbanística i sectorial aplicable, amb la normativa de procediment administratiu comú i amb les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació municipal i amb la resta d'instruments de planejament i gestió aplicables i vigents en cada moment en el terme municipal.

El procediment que regula aquesta ordenança s'entén salvat el dret de la propietat i sense perjudici del de tercer.



## **Article 2.- Actuacions urbanístiques subjectes a comunicació prèvia**

1.- Estaran subjectes a comunicació prèvia els següents actes:

a) Obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars i sostres, ni en la redistribució d'espais interiors sempre que no es refereixin a edificis singulars o inclosos en la relació d'edificis del patrimoni historicoartístic:

- \* Revocar, enguixar, enrajolar i pintar façanes, parets i / o sostres interiors
- \* Canviar paviments existents i graons d'escales
- \* Col·locar o reparar el cel ras
- \* Canviar la fusteria interior
- \* Renovar aparells sanitaris, safareig i cuines
- \* Substitució, reparació o millora d'instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, telefonia i desguàs a l'interior de l'habitatge
- \* Practicar cates en interiors que no afectin a parets de càrrega per a canonades d'aigua, gas, electricitat i telefonia

b) Obres que no necessiten projecte ni assumeix de direcció, sinó únicament aquella documentació tècnica que segons les seves característiques sol·liciti l'Ajuntament:

- \* Connexió de clavegueram
- \* Canvi de distribució puntual interior de l'habitatge sense afectar elements estructurals
- \* Adequació de locals comercials que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica.
- \* Obertures per tub extractor
- \* Instal·lació d'aparells d'aire condicionat o altres aparells similars
- \* Instal·lació d'antenes parabòliques
- \* Construcció o modificació de tanques
- \* Construcció de voreres.
- \* Col·locació de tendals a les plantes baixes de façana a la via pública
- \* Barbacoes
- \* Murs de contenció de terres d'alçada inferior a 1,50 m.
- \* Col·locació de portes, finestres, persianes i reixes en obertures de façana
- \* Reparació de sostres i terrats sense afectar elements estructurals
- \* Col·locació i / o canvi de paviments i escales a l'exterior de l'edifici
- \* Arrebossat, estucat i pintat de façanes que no necessiten una bastida amb una alçada inferior a PB + 1 PP o menys de 6,00 m.
- \* Construcció, reparació i substitució de canonades de desguàs i claveguerons a l'exterior de l'edifici.

2.- Per tal que la comunicació prèvia es consideri realment efectuada i, per tant, possibiliti l'actuació, s'hi haurà d'adjuntar la documentació prevista en aquesta ordenança, i que s'especificarà en l'imprès normalitzat confeccionat per aquest Ajuntament. En cas contrari, s'entendrà com a no efectuada.

3.- La correcta presentació de la comunicació prèvia facultarà per a l'exercici de l'actuació objecte de comunicació.

## **Article 3.- Presentació de les comunicacions**

1.- L'interessat, abans d'iniciar les obres sotmeses a règim de comunicació relacionades a l'article 2 d'aquesta ordenança, presentarà la seva comunicació, mitjançant un imprès normalitzat que l'Ajuntament posarà a disposició dels interessats a l'Oficina d'Atenció al Ciutadà (OAC) i a la pàgina web de l'Ajuntament.



2.- Les comunicacions prèvies es podran presentar:

- De forma presencial, en el Registre General de l'Ajuntament (OAC)
- Telemàticament, a través del portal ciutadà de la pàgina web municipal, a partir del moment en què entri en funcionament.
- Mitjançant qualsevol altre dels mitjans previstos en l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener.

3.- En l'imprès de comunicació, el promotor o bé l'industrial que realitzi les obres, declararà responsablement mitjançant la seva signatura que són coneixedors de la normativa urbanística vigent aplicable per a realitzar les obres.

#### **Article 4.- Subsanació de la sol·licitud**

1.- En el supòsit que es presenti una comunicació prèvia que no reuneixi els requisits fixats en aquesta ordenança, l'interessat que l'hagi presentat no estarà habilitat per executar l'objecte de la comunicació.

2.- Si la sol·licitud no reuneix els requisits necessaris o manca la documentació preceptiva, s'atorgarà a l'interessat un termini de deu dies hàbils a comptar de l'endemà de la notificació del requeriment, amb l'avertiment que de no fer-ho se'l tindrà per desistit de la seva petició, prèvia resolució, així com que no està habilitat per executar l'actuació comunicada, i de la possible comissió d'infracció urbanística en el cas que l'executi.

3.- Passats 10 dies des del requeriment sense la presentació de la documentació requerida, es procedirà a declarar el desestiment de l'actuació comunicada, mitjançant resolució que s'haurà de notificar a l'interessat.

4.- En el supòsit que es presenti una comunicació prèvia per una actuació per a la qual s'exigeixi llicència municipal, l'interessat que l'hagi presentat no estarà habilitat per executar l'objecte de la comunicació.

En el termini màxim de 20 dies hàbils a comptar des de la presentació de la comunicació, l'Ajuntament dictarà la resolució declarant la manca d'efectes de la comunicació prèvia i requerint l'interessat per tal que presenti la sol·licitud de llicència urbanística, advertint-lo que no està habilitat per executar l'actuació comunicada, i de la possible comissió d'infracció urbanística en el cas que l'executi.

En tots aquests supòsits, la notificació del requeriment a l'interessat i el termini atorgat a aquest, suspèn el còmput del termini assenyalat en l'article següent.

#### **Article 5.- Inici de les obres**

Les actuacions sotmeses a comunicació podran iniciar-se en el mateix moment de la presentació de la sol·licitud amb la documentació requerida per a cada tipus d'obres, si bé, l'interessat disposarà d'un termini màxim d'un mes per iniciar-les i s'hauran de concloure en el termini màxim de sis mesos.

Si l'administració, en un termini màxim de 10 dies no manifesta de manera motivada la seva disconformitat, l'actuació comunicada queda legitimada i podrà realitzar-se, sempre que sigui conforme amb la normativa aplicable.

Si les obres objecte de comunicació estan destinades a l'exercici d'alguna activitat sotmesa a autorització per part del propi Ajuntament o de qualsevol altra administració pública, en cap cas s'entendran autoritzades sense que prèviament o simultània ho hagi estat l'activitat, si s'escau.



## **Article 6.- Comprovació de les declaracions prèvies**

1.- La comunicació prèvia no faculta en cap cas per exercir actuacions en contra de la legislació urbanística i el planejament vigent, ni podrà substituir a la llicència d'obres quan aquesta sigui preceptiva.

2.- L'Administració municipal podrà, en qualsevol moment, inspeccionar si les obres o treballs realitzats s'ajusten al contingut de l'escrit de comunicació.

3.- La comprovació posterior per part dels serveis tècnics municipals de les actuacions comunicades no és requisit previ per a la seva execució. La correcta presentació de la comunicació prèvia facultarà per a l'exercici de l'actuació objecte de comunicació.

2.- En el cas que es comprovi la inexactitud o falsedat en qualsevol dada de la comunicació prèvia, manifestació o document, o de l'incompliment dels requisits fixats per la normativa urbanística, l'interessat no podrà continuar executant l'actuació comunicada.

3.- En el supòsit descrit al punt anterior, l'Ajuntament notificarà a l'interessat el resultat de la comprovació, advertint-lo de la impossibilitat de continuar executant l'actuació comunicada. Tot això, sense perjudici de la posterior incoació de l'oportú expedient de protecció de la legalitat urbanística. En qualsevol cas, la resolució prevista en aquest punt no s'entendrà com cap acte de protecció de legalitat urbanística, i en conseqüència ni afectarà a la prescripció de l'acció ni suposarà l'inici del còmput del termini per a la resolució de l'expedient de protecció de la legalitat urbanística.

## **Article 7.- Caducitat**

Els terminis assenyalats en l'article 5 de la present ordenança es poden prorrogar fins assolir, com a màxim, els terminis establerts a l'article 181.4 del Decret Legislatiu 1/2005. Finalitzats els anteriors terminis sense que l'obra comunicada hagi començat o acabat, es considerarà caducada l'autorització municipal per a la seva realització.

## **Article 8.- Actes subjectes a autorització**

1.- Resten subjectes al règim d'autorització, les actuacions urbanístiques següents:

a) Obres majors:

- \* Obra nova
- \* Reforma i / o ampliació o legalització, amb augment de volum i superfície construïda
- \* Enderrocs totals que converteixin la finca en solar
- \* Obres que alterin el nombre d'habitatges o locals existents
- \* Obres que substitueixin o modifiquin els usos establerts existents
- \* Compartimentació de naus industrials existents amb l'objectiu de compliment de la normativa E.I.C. (la compartimentació permet l'exercici de diverses activitats)
- \* Construcció d'altells en naus industrials i locals comercials.

b) Aquelles obres menors que comporten la presentació d'un projecte visat pel col·legi corresponent, subscrit per tècnic competent i amb la prescripció de presentar certificat final d'obra un cop executades aquestes:

- \* Construcció de piscines particulars
- \* Reparació / rehabilitació d'edificis i façanes en general i especialment d'edificis afectats per patologies.
- \* Modificació de la coberta dels edificis amb augment de volum però sense augment de



- superfície construïda
- \* Obres que afectin o alterin l'estructura i / o fonaments de l'edifici
- \* Obres que modifiquin les instal·lacions o serveis dels espais comuns d'un edifici plurifamiliar
- \* Moviments de terres no inclosos en altres llicències
- \* Enderrocs parcials
- \* Murs de contenció de terres d'alçada igual o superior a 1,50 m.
- \* Formació de lavabos en locals comercials i magatzems
- \* Instal·lació d'aparells elevadors, ascensors i aparells mecànics en edificacions existents
- \* Noves obertures (finestres o portes) o modificacions de les dimensions existents.
- \* Modificació de balcons o elements sortints

c) Aquelles obres menors que comporten l'aportació d'un assumeix de direcció:

- \* Col·locació de bastides a una alçada superior a PB + 1 PP o a més de 6,00 m.
- \* Arrebossat, estucat i pintat de façanes que necessiten una bastida amb una alçada superior a PB + 1 PP o a més de 6,00 m.
- \* Construcció d'envans pluvials
- \* Construcció de pous i fosses sèptiques
- \* Construcció de cisternes

d) Llicències diverses:

- \* Llicència de primera ocupació i utilització dels edificis i instal·lacions. La llicència per a la connexió definitiva de l'aigua restarà condicionada a l'atorgament de la llicència de primera utilització.
- \* Llicència de parcel·lacions urbanístiques i de divisions horitzontals.
- \* Llicència per la tala d'arbres (massa arbòria)
- \* Llicència per a la instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- \* Llicència per a la col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- \* Llicència per a la realització de tallafocs
- \* Llicència per a la excavació i extracció d'àrids
- \* Llicència per qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge.

e) Llicències que comportin l'ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic:

- \* Llicència per a l'obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats.
- \* Llicència per obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- \* Llicència per a la realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- \* Llicència per a la instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
- \* Llicència per a la construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- \* Llicència per a les connexions a la xarxa de clavegueram.
- \* Llicència per a la instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública.
- \* Llicència per a la connexió provisional de l'aigua
- \* Llicència per a la connexió definitiva de l'aigua
- \* Llicència per a l'ocupació de la via pública



2.- Aquestes actuacions urbanístiques restaran sotmeses a la regulació i documentació prevista a la normativa urbanística vigent.

### **Article 9.- Concurrencia amb d'altres règims d'intervenció administrativa**

El règim de comunicació regulat en aquesta ordenança no eximeix de l'obligatorietat d'obtenir d'altres autoritzacions o de complimentar d'altres formes d'intervenció que siguin preceptives, de conformitat amb les ordenances municipals i la resta de normativa sectorial aplicable en la matèria.

### **Article 10.- Liquidacions**

D'acord amb el que estableix la Disposició Addicional Tercera de l'ordenança municipal reguladora del lliure accés a les activitats i serveis i el seu exercici en l'àmbit territorial del Masnou, aprovada definitivament per aquest Ajuntament el 22 d'abril de 2010, mentre no es duguin a terme les adaptacions de les ordenances fiscals, seran d'aplicació els preceptes establerts en les ordenances reguladores de la taxa per llicències urbanístiques i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres aprovades per aquest Ajuntament.

Realitzada la liquidació per part dels Serveis Tècnics Municipals, els interessats disposaran del termini d'un mes, des de la presentació de la comunicació a l'Ajuntament, per tal de fer-la efectiva en les dependències municipals de l'Oficina d'Atenció Ciutadana d'aquest Ajuntament.

### **Article 11.- Règim supletori**

En tot el que no estigui previst en aquesta ordenança, regirà la normativa urbanística i de règim local aplicable.

### **Disposició Addicional**

S'acompanyen a la present ordenança, com a Annexos I, II, III i IV, model de comunicació prèvia d'obres, model de sol·licitud de llicència municipal d'obres menors, model de sol·licitud de llicència de senyalització de qual i model de sol·licitud de llicència per a la instal·lació de rètols. En el supòsit que els esmentats models hagin de ser modificats, es podrà procedir a la seva aprovació mitjançant decret d'alcaldia.

### **Disposició Transitòria**

Aquesta ordenança no serà d'aplicació als procediments iniciats abans de la seva entrada en vigor, els quals es regiran per la normativa anterior.

### **Disposició Deroqatòria**

Queden derogats els preceptes i disposicions vigents en aquest Ajuntament que puguin contradir o oposar-se a tot el que estableix aquesta ordenança.

### **Disposició Final**

Aquesta ordenança entrarà en vigor un cop s'hagi publicat íntegrament el seu text en el Butlletí Oficial de la Província i transcorri el termini de quinze dies hàbils que preveu la legislació bàsica de règim local i romandrà vigent fins la seva modificació o derogació expresses.